

PRĪDŪ PĀRNA (PRIIDU PĀRNA),

Tartu Universitātes docents, notārs

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA DARĪJUMU
NOSLĒGŠANAS UN REĢISTRĀCIJAS PROCESA
EFEKTIVITĀTES PAMATI**

1. Prasība par notariālo apliecinājumi visiem darījumiem ar nekustamo īpašumu Igaunijā ir balstīta uz Likumu par īpašumu, kas stājās spēkā 1993.gadā. Igaunijas civiltiesībās ir nošķirta darījuma slēgšana saskaņā ar saistību tiesībām, ar ko viens uzņemas saistības attiecībā uz nekustamo īpašumu, un rīcība ar nekustamo īpašumu. Notāra apliecinājums ir obligāts gan nekustamā īpašuma nodošanai, t.i. tā pārdošanai, maiņai, dāvināšanai, un rīcībai ar īpašumu. Prasība par notariālo apliecinājumu attiecas arī uz citu materiālo tiesību izveidošanu, piemēram, hipotēkām, servitūtiem, ārējām tiesībām un pirmpirkuma tiesībām. Pieteikumu vai piekrišanu materiālo tiesību reģistrēšanai vai dzēšanai no reģistra var sniegt vienkāršotā formātā, t.i. to var notariāli apstiprināt vai parakstīt elektroniski.
2. Pēdējo 23 gadu laikā Igaunijā nav bijušas nopietnas debates, kas aicinātu mainīt vai mazināt prasību par notariālo apliecinājumu darījumos ar nekustamo īpašumu.
3. Prasības par notariālo apliecinājumu atbilstību konstitūcijai Igaunijas Augstākā tiesa vērtēja 2003.gadā, un tiesa lēma, ka prasība par apliecināšanu nav pārmērīgs pārkāpums attiecībā uz tiesībām brīvi rīkoties ar savu īpašumu. Savā lēmumā Nr. 3-2-1-49-03 Augstākā tiesa paskaidroja, ka prasības par notariālo apliecinājumu attiecināšana uz vērtīgu īpašumu kalpo abu pušu interesēm, jo tādējādi tiek novērsta iespēja, ka puse, kurai nav tādu tiesību, rīkojas ar īpašumu, un tiek garantēta īpašuma ieguvēja ieguldījuma aizsardzība. Tiesa arī konstatēja, ka notārs garantē ātru darījumu norisi, jo notārs var viegli reģistros pārbaudīt apstākļus, uz kuriem pamats darījums, notārs pārbauda personu identitāti, objektīvi izskaidro pusēm riskus un dažādas darījuma alternatīvas, juridiski pareizi un visaptveroši sastāda līgumus pušu starpā; notārs arī garantē, ka darījums tiek reģistrēts un iekļauts arhīvā. Augstākās tiesas ieskatā prasība par notāra apliecinājumu nebūtu atbilstoša konstitūcijai tādā gadījumā, ja notāra pakalpojumi būtu nepieejami vai maksa par šiem pakalpojumiem būtu nepamatoti augsta.
4. Igaunijā strādā 91 notārs, un notāra pakalpojumi ir pieejami visā valstī ar saprātīgu gaidīšanas laiku. Notāra honorāri par darījumu ar nekustamo īpašumu apliecināšanu ir atkarīgi no darījuma summas. Atteikšanās no prasības par notariālo apliecināšanu nepadarītu darījumus ar nekustamo īpašumu lētākus, bet tikai mainītu attiecīgo izmaksu struktūru. Par amata atlīdzību, ko klienti samaksā, viņi galvenokārt vēlas saņemt tiesisko noteiktību, ātru darījumu norisi un efektivitāti, un Igaunijas notāri ir spējuši to visu nodrošināt, izmantojot E-notariāta sistēmu.
5. E-notariāts ir elektroniska notāru darba vide, ko izveidojusi Notāru padome, kas pirmo reizi ieviesta 2007.gadā un tiek pastāvīgi uzlabota. E-notariātam ir tiešsaistes savienojums ar 15 svarīgākajiem valstīs reģistriem, tostarp zemes reģistru, komercdarbības reģistru, zemes kadastru, ēku reģistru un iedzīvotāju reģistru. Notāram ir pienākums informēt puses par visiem publiskajiem ierobežojumiem attiecībā uz īpašumu, kas ir redzami reģistros.
6. Līgumu projekti un dati, kas nepieciešami, tiek nosūtīti pusēm E-notariāts portālā. E-notariāts tiek izmantots, arī lai notārs elektroniski parakstītu dokumentus, kas apliecināti papīra formātā, un dati tiek nekavējoties nosūtīti uz reģistriem.
7. Saskaņā ar Pasaules bankas pētījuma “Doing Business 2016” rezultātiem Igaunija ierindojas 4. vietā no 189 valstīm attiecībā uz īpašumtiesību nodošanas reģistrāciju;

KONFERENCES „Vai vajadzīga nekustamo īpašumu darījumu procesu reforma? Iespējamo likumprojektu ex-ante izvērtējums” TĒZES

- pētījumā tika vērtēts darījumu skaits, nepieciešamais laiks to īstenošanai un finansiālās izmaksas.
8. Igaunijas notāra biroji darbojas saskaņā ar vienas pieturas aģentūras principu. Tā kā ir digitalizēti arī zemes reģistra vēsturiskie dati, klientiem parasti nav nepieciešams iesniegt notāram papildu dokumentus, lai tas varētu sagatavot darījumu. Paši notāri pārsūta visus darījumus Zemes reģistra nodaļai, lai tos reģistrētu un aprēķinātu valsts nodevas, kas klientiem jāmaksā par ierakstīšanu reģistrā. Papildus tam, pēc puses lūguma notāri pārsūta citu nepieciešamo informāciju, piemēram, paziņojumu par pirmpirkuma tiesībām vai atkāpšanos no līguma. Notāri ir pilnvaroti pārstāvēt klientu darījuma reģistrācijas procesā darījumos un prasībās, ko klienti vēlas ierosināt, līdz pat Augstākajai tiesai. Pēc klienta lūguma notāri var mainīt klienta deklarēto pastāvīgo dzīvesvietu iedzīvotāju reģistrā. Noslēdzot darījumu, digitāli apstiprināti kopija tiek augšupielādēta portālā *eesti.ee*, kur katrai personai tiek izveidots notariāli apliecināto darījumu arhīvs.
 9. Darījumu reģistrācija zemesgrāmatā pēc būtības ir civiltiesību tiesas process. Augstākā tiesa 2003.gada nolēmumā konstatēja, ka jāgarantē divkārtša pārbaude, lai nodrošinātu, ka dati reģistrā ir pareizi, un novērstu juridiskus strīdus, kas varētu rasties vēlāk. Atbilstoši likumam tiek pieņemts, ka dati reģistrā ir pareizi un labticīga īpašuma iegūšana, pamatojoties uz šiem datiem, ir galīga. Notārs ir daļa no reģistra uzturēšanas sistēmas, sargs pie zemes reģistra vārtiem.
 10. Prasības par darījumu ar nekustamo īpašumu notariālu apliecināšana mazināšana lielā mērā nav iespējama sakarā ar to, ka komercdarījumi ir kļuvuši sarežģītāki, īpaši attiecībā uz nekustamā īpašuma attīstības projektiem lielajās pilsētās. Nekustamais īpašums ir apgrūtināts ar dažādām tiesībām un ierakstiem, un darījumu noslēgšanai ar jebkuras personas starpniecību nepieciešama piekļuve šiem datiem un šīs informācijas nozīmes izskaidrošana darījuma pusēm. Arvien svarīgāka kļūst ārvalstu tiesību piemērošana. Tāpēc notārs ir kļuvis par neizvietojamu komercdarbības regulatoru.
 11. Valsts uzticas Igaunijas notāriem un saprot, ka tā var deleģēt notāriem arvien lielāku valsts uzdevumu apjomu, vienlaicīgi uzliekot par pienākumu finansēt šos pakalpojumus pusēm, kas slēdz darījumus. Pēdējo sešu-septiņu gadu laikā valsts ir deleģējusi notāriem pienākumu veikt apliecināšanu ar *apostili*, notāriem ir tiesības slēgt un šķirt laulības, 2016. gadā tika pievienota civilās partnerības līgumu apstiprināšana. Tuvākajā nākotnē valsts deleģēs notāriem arī uzdevumu uzturēt laulāto īpašuma reģistru - papildus mantojuma reģistra uzturēšanai. Igaunijas notāri saprot, ka prasības par notariālu apliecinājumu darījumiem ar nekustamo īpašumu saglabāšanai nepieciešams, lai notāri ietu līdzī laukumam un nodrošinātu pusēm darījumus ar drošiem un ātriem risinājumiem.

PRĪDU PĀRNA (PRIIDU PĀRNA) ir tiesību zinātņu doktors, Tartu Universitātes docents un notārs. Ieņēmis vairākus amatus Igaunijas Tieslietu ministrijā, tajā skaitā arī valsts sekretāra amatu. Ar civiltiesībām saistītu Tieslietu ministrijas darba grupu dalībnieks, piemēram, darba grupu par Īpašuma tiesību likumprojekta un tā ieviešanas likumprojekta, Zemesgrāmatas likumprojekta, Dzīvokļu īpašuma likumprojekta, Tiesu iekārtas likumprojekta izstrādi loceklis. Vairāku organizāciju biedrs, piemēram, Igaunijas Juristu biedrībā. Autors vairākām zinātniskām publikācijām par īpašuma tiesībām, zemesgrāmatas procesa tiesībām, dzīvokļa īpašuma tiesībām.